

Martin Keller
Gemeindeschreiber
direkt 044 835 82 52
martin.keller@dietlikon.org

Verhandlungsbericht Nr. 6 / 2021 (Juli 2021)

Liegenschaft "Schulgasse 1 / Dorfstrasse 9" unter Schutz gestellt

Am 18. Juli 2019 reichte die Eigentümerin der Liegenschaft "Schulgasse 1 / Dorfstrasse 9" ein Baugesuch für den Umbau und die Sanierung des Gebäudes Vers.-Nr. 101 ein. Weil das Gebäude im Inventar der kommunalen Schutzobjekte (Inventarblätter Nrn. 7 und 8) enthalten ist, wurde durch das Umbaubegehren eine sogenannte Provokation im Sinne von § 209 Planungs- und Baugesetz (PBG) ausgelöst.

Inzwischen wurde die Schutzwürdigkeit des Gebäudes abgeklärt. Das durch die Firma IBID, Winterthur, erstellte Gutachten kommt zu folgenden Schlüssen:

- Mit seiner rund 400-jährigen Geschichte ist das Gebäude konstituierender Bestandteil des Siedlungsgefässes der Gemeinde Dietlikon und siedlungsgeschichtlich von wesentlicher Bedeutung.
- Das Gebäude liegt im Zentrum des historischen Ortskerns in unmittelbarer Nähe zu Kirche, Pfarrhaus sowie dem ersten Schulhaus von Dietlikon und der Schulanlage Dorf. Im Strassengeviert der Schulgasse, Dorfstrasse sowie der Loorenstrasse mit der Einmündung der Riedenerstrasse gelegen, nimmt es eine prägende Stellung im Ortsbild ein und tritt deutlich in Erscheinung. Der in der Struktur noch erhaltene Garten auf der Ost- und Südseite zeugt von der bäuerlichen Vergangenheit der Liegenschaft und schafft für das Gebäude eine wertvolle räumliche Situation.
- Als eines der frühen, in wesentlichen Teilen des Holzgerüsts noch erhaltenen und als Hochstudbau typologisch noch selten vorkommenden Bauernhäuser besitzt das Gebäude trotz mehrfacher Umbauten eine konstruktionsgeschichtliche Bedeutung. Die Gliederung aus dem 18. Jahrhundert, mit mittig angeordneter Küche sowie nebeneinander gelegenen Stuben und Nebenstuben, ist gut ablesbar geblieben. Diese Raumorganisation ist charakteristisch für dreiraumtiefe Vielzweckbauten und von architektonisch-typologischer Bedeutung. Die baugebundene Ausstattung des Gebäudes ist nicht mehr vollständig zusammenhängend und aus mehreren Umbauphasen erhalten. Der relikthafte Ausstattungsbestand von 1794 verweist darauf, dass es sich zur Bauzeit um eine gehobenere Ausstattung gehandelt haben muss, die einer Nutzung als Untervogtshaus angemessen war. Die Ausstattung der nachträglichen Umbauten lässt sich typologisch eindeutig von diesem Bestand unterscheiden und bildet ab, welche Veränderungen, insbesondere auch in der Nutzung, das Gebäude erfahren hat. Die Ausstattung des 19. Jahrhunderts ist aus dem Jahr 1862 in Form von Wand- und Deckentäfern stark reduziert erhalten, der Bestand ist jedoch von hoher Qualität. Der Umbau von 1889 ist ebenfalls anhand von zeittypischen Wandtäfern ablesbar, jedoch ebenfalls nur fragmentarisch erhalten. Das heutige Aussehen wird wesentlich von den Eingriffen von 1918 geprägt. So ist auch die qualitätsvolle Treppenanlage mit geschossweisen Wohnungsabschlüssen und ein Grossteil des Türbestands aus dieser Zeit erhalten.

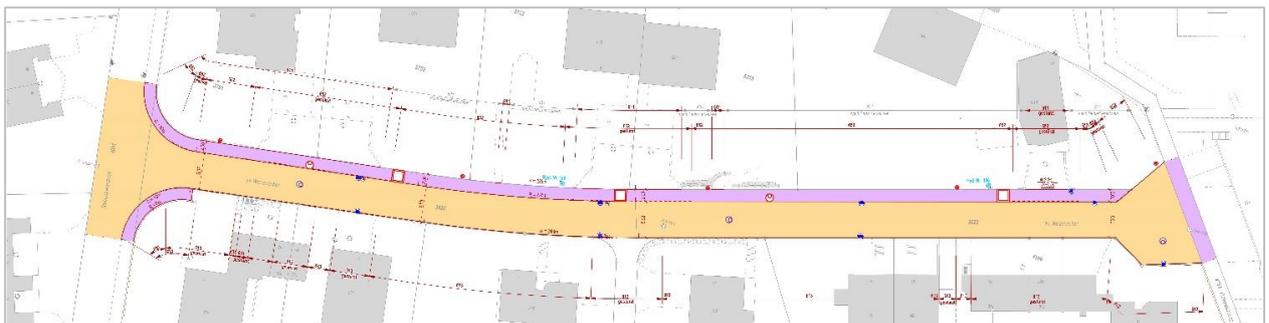
- Das ehemalige Vielzweckbauernhaus wurde vom letzten Untervogt von Dietlikon bewohnt und umgebaut. Als ehemaliges Untervogts- bzw. Gemeindehaus kommt dem Gebäude daher eine sozialgeschichtliche und lokalhistorische Zeugenschaft zu. Des Weiteren war die Firma Walder (Walder-Appenzeller & Söhne, danach Walder & Cie, heute Walder Holding AG mit Schuhhaus Walder AG sowie Walim AG als Immobilienzweig der Holding) ab 1917 und bis in die zweite Hälfte des 20. Jahrhunderts Eigentümerin des Gebäudes. Die Firma, mit Sitz der Fabrik in Brüttsellen, war zu jener Zeit der Hochkonjunktur um die Jahrhundertwende der wichtigste Arbeitgeber in der Region. Eine wirtschaftsgeschichtliche Bedeutung lässt sich daraus nicht ableiten.

Für die Unterschutzstellung des Gebäudes sowie zur Regelung des Umfangs der schutzwürdigen Elemente (Schutzkatalog) und des Veränderungsspielraums wurde zwischen der Grundeigentümerin und der Gemeinde Dietlikon ein verwaltungsrechtlicher Vertrag nach § 205 Bst. d PBG (Schutzvertrag) abgeschlossen. Nun darf das Gebäude – unter Berücksichtigung der vereinbarten Schutzziele – umgebaut werden.

Strassen und Werkleitungen werden saniert

Im Weizenacker

Im Sommer 2021 soll die Strasse "Im Weizenacker" (Abschnitt Steinackerstrasse bis Eichenbühlweg) teilweise erneuert werden. Im Rahmen des Projektes werden die Fahrbahn (inklusive Markierungen) und die Wasserleitungen ersetzt. Des Weiteren wird die Mischabwasserkanalisation innen saniert und es wird im Gehwegbereich eine neue EW-Rohranlage erstellt. Die Bauarbeiten beginnen Ende August. Es wird mit einer Bauzeit von zirka 12 Wochen gerechnet.



Projektperimeter

Der Gemeinderat hat für die Umsetzung des Projektes zulasten der Investitionsrechnung 2021 einen Kredit von 920'000 Franken bewilligt. Diese Kosten verteilen sich wie folgt:

	Budget 2021	Kredit exkl. MwSt.	Kredit inkl. MwSt.	Differenz zu Budget
Elektrizitätswerk	160'000	188'000		-28'000
Wasserversorgung	160'000	189'000		-29'000
Abwasserentsorgung	105'000	45'000		60'000
Öffentliche Beleuchtung	50'000		48'000	2'000
Strassen	230'000		450'000	-220'000
Total	705'000	422'000	498'000	-215'000

+ = Minderaufwand gegenüber Voranschlag

- = Mehraufwand gegenüber Voranschlag

Bei der Budgetierung gingen die Gemeindewerke davon aus, dass bei der Strasse lediglich der Belag ersetzt werden muss und kein Kofferersatz nötig ist. Im Rahmen der Detailplanung zeigte sich, dass diese Annahme falsch war. Der Koffer muss ebenfalls ersetzt werden, wodurch entsprechende Mehrkosten entstehen. Beim Abwasser können mit einer Innensanierung des Kanals Kosten eingespart werden.

Die Sanierung der Strasse "Im Weizenacker" ist im Investitionsbudget 2021 enthalten und wurde durch die Gemeindeversammlung im Rahmen der Budgetgenehmigung bewilligt. Der Gemeinderat ist im Zuge der ordentlichen Werterhaltung zur Vornahme der Arbeiten verpflichtet. Zudem besteht in Bezug auf die Umsetzung sachlich, zeitlich und örtlich kein erheblicher Entscheidungsspielraum. Die Mehrkosten gelten somit als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Gemeindegesetz.

Riedenerstrasse

Im Herbst 2021 soll der 3. Teil der Riedenerstrasse, zwischen der Gerenstrasse und Loorenstrasse, teilweise saniert werden. In dieser Etappe wird die Fahrbahn erneuert und mit Verkehrsmassnahmen sowie Markierungen die Verkehrssicherheit optimiert. Im Weiteren wird die Mischabwasserkanalisation innensaniert und es ist eine ergänzende EW-Rohranlage vorgesehen. Der Baubeginn ist im September 2021 vorgesehen. Es wird mit einer Bauzeit von zirka 16 Wochen gerechnet. Der Deckbelag sowie die Innensanierung der Kanalisation werden voraussichtlich im Frühjahr 2022 ausgeführt.



Projektperimeter

Für dieses Projekt hat der Gemeinderat zulasten der Investitionsrechnung 2021 einen Kredit von 592'000 Franken freigegeben. Diese Kosten verteilen sich wie folgt:

	Budget 2021	Kredit exkl. MwSt.	Kredit inkl. MwSt.	Differenz
Elektrizitätswerk	100'000	69'000		31'000
Abwasserentsorgung	200'000	113'000		87'000
Strassen	500'000		410'000	90'000
Total	800'000	182'000	410'000	208'000

+ = Minderaufwand gegenüber Voranschlag

- = Mehraufwand gegenüber Voranschlag

Die Minderkosten sind auf günstigere Vergaben zurückzuführen.

Leistungsvereinbarung für den Dietliker Dorfmarkt abgeschlossen

Seit vielen Jahren organisiert der gid (gewerbe industrie dietlikon) den Dietliker Dorfmarkt. Nachdem für den Weihnachtsmarkt und die Dorfmarkt-PIAZZA mit den neuen Trägerschaften Leistungsvereinbarungen abgeschlossen werden konnten, wurde nun auch die Zusammenarbeit mit dem gid neu geregelt. Die Gemeinde erbringt zugunsten des Dorfmarktes folgende unentgeltlichen Leistungen:

- Erteilen der für den Anlass notwendigen Bewilligungen (Standort, Alkoholausschank, Polizeistundenverlängerung, Verkehrskonzept, Plakatierung);
- Feuerpolizeiliche Bewilligung und Kontrolle des Dorfmarkt-Geländes;
- Installieren und demontieren der Zuleitungen auf die Hauptstromverteiler sowie installieren der Hauptstromverteiler gemäss Plan;
- Bereitstellen der Wasseranschlüsse im Marktbereich;
- An- und Abtransport der Marktstände in Opfikon (Anzahl gemäss Bestellung gid);

- An- und Abtransport der Festbänke, Stehtische sowie Sonnenschirme (Anzahl gemäss Bestellung gid);
- An- und Abtransport der Abfallkübel (Anzahl gemäss Bestellung gid) inkl. Entsorgung des Abfalls in Containern sowie Strassenreinigung;
- Der Abtransport der obenerwähnten Mobilien (Marktstände, Festmobiliar, Abfalleinheiten) findet gemäss Zeitplan Dorfmarkt am Samstag um 18 Uhr statt, weitere Abtransporte gemäss Zeitplanung der Gemeinde;
- Absperrungen und Umleitungen im Festplatzbereich am Samstag;
- Benützung der öffentlichen WC-Anlage im Schulhaus Dorf inkl. Schlussreinigung.

Die Details der Zusammenarbeit wurden in einer Leistungsvereinbarung geregelt, welche inzwischen von beiden Parteien unterzeichnet worden ist. Die Vereinbarung enthält auch Vorgaben für den Marktbetrieb.

Dies und das...

Zudem hat der Gemeinderat

- die Liegenschaft "Bahnhofstrasse 37" erworben. Der Kauf erfolgte aus strategischen Überlegungen. Die Gemeinde hat damit ihren Grundbesitz im Bereich des Bahnhofes in idealer Weise arrondiert. Die Liegenschaft wurde dem Finanzvermögen zugewiesen. Über die Details des Kaufvertrages haben die Parteien Stillschweigen vereinbart;
- vom Bericht über die KVG-Revision 2021 Kenntnis genommen. Der Bericht gab zu keinen Bemerkungen Anlass;
- die Wachstumsfaktoren für das Budget 2022 und die Finanzplanung 2023 – 2025 festgelegt. Die Behörde geht dabei im Sach- und Personalaufwand von einem moderaten Kostenanstieg aus;
- die Termine für das Jahr 2022 festgelegt. Die Gemeindeversammlungen finden im nächsten Jahr am 17. März (Reserve-Datum), 20. Juni, 29. September (Reserve-Datum) und 12. Dezember statt. Die Einladungen werden wie gewohnt rechtzeitig im KURIER publiziert;
- die Abrechnung über den Springereinsatz im Bauamt mit Kosten von Fr. 75'861.49 (Minderaufwand: Fr. 21'138.51) genehmigt;
- die Rechnung 2020 von glow.das Glattal mit einem Gesamtaufwand von Fr. 65'500.- zur Kenntnis genommen. Der Anteil der Gemeinde Dietlikon beläuft sich auf Fr. 3'354.-;
- dem Budget 2022 von glow.das Glattal mit einem Aufwand von Fr. 65'500.- und einem Kostenanteil für Dietlikon von Fr. 3'354.- zugestimmt.

Hinweis:

Die Beschlüsse des Gemeinderates sind unter www.dietlikon.ch → Quicklink "GR-Beschlüsse (ab 2017)" verfügbar.

11.08.2021 MK